

令和7年度第5回大阪府住生活審議会 議事概要

日 時： 令和7年10月24日（金）18時00分～20時00分

場 所： 大阪府立男女共同参画・青少年センター（ドーンセンター）

4階 中会議室3 ※ウェブ会議併用

報告事項： （1）大阪における今後の住宅・建築政策のあり方について

- ① 施策の柱と主な施策について
- ② 地域特性を踏まえた施策について
- ③ 既存の連携体制を踏まえた今後の取組について
- ④ 住宅価格の高騰の現状について

（2）その他

（1）大阪における今後の住宅・建築政策のあり方について

①施策の柱と主な施策について

○委員

・「木材利用の推進」について、国内材の利用促進のことなのか、木造住宅の建設促進のことなのか、詳しく教えてほしい。

○事務局

・国内産材を活用し、建築物の木造化を促進することである。
・大規模建築は難しいが、公的施設などで一定規模の建築物において木材利用を推進する方針である。

○委員

・木材利用について、あえて国内産材と明記していない点が気になる。大阪府でも材木を生産しているため、国内産と記載してもよいのではないかと。

○事務局

・木材利用の推進にあたっては、外国産材を否定するものではないが、まず国内産材の活用を基本とする方針であり、施策を文章にする際には国内産材をキーワードとして盛り込むことを考えていく。

○委員

・中項目が追加されたことで、内容がわかりやすくなったと感じる。
・「住宅確保要配慮者が安心してくらせる住まい・居住支援体制の整備」について、住宅確保要配慮者という表現は対象者を限定している印象がある。住宅確保要配慮者の検討を進める中で、今後、もっと対象の幅が広がり、様々なタイプの人が対象となってくるので、「誰もが」という

表現に変えてもよいのではないか。

・また、小項目の「住宅・建築物の耐震化の更なる推進」においては、耐震化が建築物の安全性の観点で重要であることは分かるが、バリアフリー化についても記載すべきではないか。

○事務局

・住宅確保要配慮者の表現については、より広い対象を含めた表現を検討する。

・バリアフリー化については、「ユニバーサルデザインのまちづくりの推進」に含まれることに加え、「誰もが活き活きとくらすことができる環境の整備」、「良好で健康的な住まいの普及と循環型住宅市場の形成」の項目の中にも含まれる内容だと考えている。どのように表現するかは今後検討していくが、住宅・建築物のバリアフリー化については見える形で示していく。

○委員

・「災害に強いまちづくりの推進」について、本計画と他の災害対策計画で言及する内容との関係について教えてほしい。

・災害対策には土砂災害の砂防ダムや海岸部の堤防整備など、住生活と直接関係しない地域も含まれる。そのような地域については本計画ではあえて切り分けるのか等、考え方を確認したい。

○事務局

・インフラ系の災害対策とも連携していく必要があると考えている。「災害リスクを考慮したまちづくりの推進」には、インフラの災害対策の内容も含まれると考えており、連携をして考えていくということを可能な限り示していきたい。

○委員

・住宅価格の高騰に関連し、住宅市場の動向に関する項目が個別施策の中でどこに位置づけられているかが不明確だと感じた。大阪府として市場動向を踏まえた対応を考えていくべきだと思う。

・現在のどの項目に当てはまるのか。また、市場状況を見据えた項目を一つ設けることを検討できないか。

○事務局

・府の役割として、住宅・土地統計調査などを活用し市場動向を引き続き分析していき、PDCAサイクルを回しながら市場動向を見ていくことが必要だと考えている。

・また、市場流通に関する取組として、「既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化」のような項目をたてている。

○部会長

・「子育て世帯が楽しくくらすことができる環境づくり」という表現について、気持ちは理解できるが、楽しいだけでは不十分ではないか。適切な表現が他にないかを検討する必要があると感じた。

○事務局

・「楽しくくらす」という表現には、子育ての楽しさや負担軽減、支援の受けやすさなども含まれている。より適切な表現があるかを検討する。

②地域特性を踏まえた施策について

○委員

・地域別の施策整理は重要かと思うが、少し表現が気になる。例えば「歴史的まちなみなどの景観資源がある地域」について、歴史的まちなみの景観資源が急速に失われているところもあるが、比較的残されている地域もある。また、「ニュータウンなど郊外住宅地」について、「活性化」という言葉が当てはまる地域もあると思うが、人口減少が著しく活性化どころではない状況の住宅地もある。各地域特性のなかで状況をフォローする表現とすることを検討してほしい。

○事務局

・地域特性の記述について、地域の違いを含めた書き方を検討する。

○委員

・六つの地域区分は何かを引用したものなのか。

○事務局

・前計画では地域特性に応じて八つの地域を位置付けていた。そこから今の社会状況や大阪府の実態を踏まえ、六つに整理した。前計画と同じような表現もあれば、違う表現もある。

○委員

・トピックス的なところは拾えているのかもしれないが、六つの地域区分に当てはまらない“一般的な市街地”にも、空き家の増加や商店街の衰退などの課題が広がっている。じわじわと高齢化が進行して空き家が増え、建替えが進むような市街地も地域特性に入れることを検討すべきではないのか。

・また、これらは特に重点供給地域等の計画に結びつけるのではなく、施策展開を行う上で地域特性を考えているということでもいいか。

○事務局

・“一般的な市街地”は資料2で示されている「施策の柱と主な施策」として位置付けて推進していくと想定している。例えば、空き家やシャッター商店街の問題は、地域特性というよりも生活拠点における機能低下として様々なところにあるものであり、地域特性別としてあえて挙げるのは、この六つの地域だと考えている。

○委員

・典型的な特徴が見られる取り上げるべき地域特性のみ位置付けており、全体的な施策は総論に含まれるということであれば、その位置づけを明記する必要がある。

○委員

・地域特性に関する資料において、「ニュータウンなど郊外住宅地」の例示の写真が違和感がある。高齢化や空き家の課題が顕在化する地域など、より内容に沿った写真とすべきでは。

○事務局

・写真について、再考する。

○委員

・「ニュータウンなど郊外住宅地」という分類は中身を見ると郊外の公的賃貸住宅や戸建て住宅開発された地域を指しており、広い概念を含んでいると感じるため、ニュータウンという言葉よりも前に郊外住宅地という言葉が前に来る方が良いのではないか。自分が住んでいる地域はどこに当てはまるのかを考えた際に、「自分の住んでいる地域はこの地域に含まれる」ということが分かるような整理ができるとよい。

・また、相続発生之机会を捉えた施策について、相続発生後ではなく、相続前の段階での対応も重要となるため、そこを含めた話と捉えていいのか。

○事務局

・「ニュータウンなど郊外住宅地」については、大規模なもののみではなく、広く郊外住宅地を想定しているため、表現を検討する。

・相続発生之タイミングについては、終活など相続前の段階からの働きかけも含めた意図である。伝わるよう文言の見直しを行う。

○委員

・“一般の市街地”というのは新陳代謝が自律的にできている“普通のまち”だと考えている。ここに挙げた六つはそれが難しいだとか、特別な計画論を持ってこないとできないものだろうという理解をしている。

・「木造住宅が密集する地域」の密集市街地について、より魅力的な街として記述できないか検討いただきたい。この地域もめざす先は、普通のまちだと思う。ただ、めざす先として、ただ普通というのではなく、本来持つておくべき性能を持ち、地域特性に応じて魅力が発揮できるまちであることを記すと良いのではないか。

○事務局

・市街地の方はその通りなので表現を検討します。

・密集市街地については、方針において民間主体による自立的なまちづくりの促進を意識しており、地域の魅力を高める施策として位置づけている。より魅力が伝わるような記述の工夫を検討する。

○委員

- ・「大阪都市圏を中心として多様な都市機能が集積する地域」では良い点ばかりが記述されているが、実際にはコミュニティが希薄で、居住者が少ないマンションも存在するといった課題がある。
- ・大阪市が中心になるが転売ばかり行われているマンションも多いため、住宅が資産として扱われる傾向が強い点についても、何らかの形で指摘すべきであり、課題を反映した記述が必要ではないか。

○事務局

- ・コミュニティの希薄さなどの課題も含めた記述ができるよう工夫する。住宅価格の高騰については地域特性としてどこまで記述するかはバランスを見て検討する。

○委員

- ・公営・改良住宅など公的賃貸住宅はオーナーが事業者であるのに対して、「ニュータウンなど郊外住宅地」はオーナーが個人であり、地域によって状況が異なるため、施策として挙げられている若年層や学生、留学生が本当に入居するのかといったまちもある。その地域で買い物ができるのか、生活が続けられるのかを考えると住み替えを促進すべきなのかについて疑問がある。いろいろな問題があると感じるため、その地域の自治体との連携強化が重要だと考える。

○事務局

- ・若年層や留学生の入居促進は、公的賃貸住宅が多く占める地域での対応と想定して記述しているが、郊外住宅地との関係が伝わりにくいというご指摘かと思うので、今後、委員の意見を参考に記述を検討する。

○委員

- ・ニュータウンは計画的に整備されたものであり、若い人がたくさん住むことを前提に作られたものであるため現状の居住者に合っていない。居住者に対応したまちづくりが必要であり、若年層も住めるような面的な施策も必要ではないか。住宅単体ではなく、空間の転用や複合的な活用を通じて、まち全体を再構築する視点が求められる。
- ・公的賃貸住宅が多く占める地域での小さな点としての施策は、ニュータウンの中でもできている。その書き分けの際に、点のプロジェクトと面のプロジェクトという視点を駆使した方がよい。

○事務局

- ・連携体制や敷地活用に関する記述は、ニュータウンなどの郊外住宅地における施策の方向性 3 番目に含めているが、書き方については今後検討する。

○委員

- ・「大阪都市圏の中心として多様な都市機能が集積する地域」について、「魅力的なみどり空間」という表現は、「みどり空間」の定義を書かなくてよいのか。どのようなみどりをさすのか、より広い概念を含むのかということについて確認したい。

・「みどり空間」という表現は、広域緑地計画（みどりの大阪推進計画）を策定する際に定義した言葉かと思う。内容を確認していただきたいが、ここではみどりだけでなく広場や街路、ウォーカブルを含めてパブリックスペースがより豊かで居心地のいいものとするのが伝わる表現として欲しい。

・「木造住宅が密集する地域」の中で「著しく危険な密集市街地」に限定せず、スプロール的に広がった地域やミニ開発が集積した地区など、災害リスクのある木造住宅密集地全般を視野に入れるべきである。また、耐震性だけでなく、耐火性能の向上による延焼防止策も施策として明示することを検討してはどうか。

○事務局

・「魅力的なみどり空間」は緑だけでなく周囲の空間も含めた意図で記述しており、ランドデザイン等の表現も踏まえている。今後、注釈の追加や表現について検討する。

・「ウォーカブル」など、広場やパブリック空間に関する表現については、所管課を含めて調整する。

・「木造住宅が密集する地域」については、「著しく危険な密集市街地」だけでなく、耐震・耐火性能の観点も含め、関係部局と連携して検討を進める。

○委員

・農山漁村における住宅政策は、生業の維持と密接に関係しており、産業施策との連携が不可欠であるため、「他施策と連携」のように記載するべきである。

○部会長

・地域別施策と資料2で示されている主な施策との整合性を図る必要があると考える。

・「公営・改良住宅など公的賃貸住宅が多く占める」の「多く占める」という言葉について、“多く集まる”や“多く有する”などとする方が適切かと思う。

・「農山漁村など豊かな自然を有する地域」のところでも「生活拠点施設も衰退しており」とあるが、「生活拠点施設が減少しており」等の表現にした方が、地域に住んでいる人からも受け入れやすい。

・参考資料における【相続発生見込み】の図は、違いが明確に伝わるようにすべき。

○事務局

・地域特性に記載する施策については、主な施策についてどれが位置づけられるのか検討したうえで、関連するものすべて書き出すものではないと考えている。今後の記述では取捨選択を含めて調整する。

・文言については、いただいた意見を参考に検討の上修正する。

・相続発生見込みに関する資料の記述は、特徴的な地域があるため分かりやすく表現できるようにする。

○部会長

・公的賃貸住宅について「浴室設置」という記述があるが、現在も浴室が無い住宅が多く存在しており、府として浴室設置を地道に進めているという現状なのか。

○事務局

・市営住宅なども含めて浴室がない住宅は未だ存在しており、整備を進めている。

③既存の連携体制を踏まえた今後の取組について

○部会長

・表彰制度を加えてもよいかと考えている。新しい取組を前向きに促すようなものとして、建築系団体が実施している表彰制度に府が協賛するなど、連携や市場環境整備の一環として考えてもよいのではないかと。

○委員

・既存の連携体制や今後の取組において、市町村職員の体制を考慮すると、空き家、居住支援、マンション施策などを同一担当者が担うケースが多く、施策間の連携が重要であるとする。
・また、民間事業者との連携も住宅行政として強化すべきである。
・土木事務所の支援や相談体制については、府レベルでの取組が十分に知られていない可能性があるが、課題について把握・整理しているか。
・情報が各部局に分散しているため、集約するだけでも大きな意義があるとする。
・各部局のデータを集め、現状の機能状況を把握し、必要に応じて情報をまとめたサイトのような仕組みを提案することも検討すべきではないかと。

○事務局

・情報共有の方法について工夫されているとは聞いている。更に情報収集をしていく。

○委員

・同じく強化や横展開の前に実態把握が重要であるとする。加えて、民間事業者が本当に満足しているか、あるいは搾取されていないかが気になったため、調べてほしい。
・3 ページに掲載されている図は分かりやすいが、行政がやりたいことを民間に手伝ってもらうような印象を感じる。民間の取組を行政が支援することを表現できればよいと思った。産業振興的なアプローチや、国のモデル事業への応募支援なども考えられる。広く行政が民間を応援する姿勢を表現すべきではないかと。

○事務局

・民間事業者の連携強化においては、民間が活躍できる環境を整える視点も重要であると考えているため、表現していきたい。

○部会長

・大阪府としての取組を積極的に情報発信していく姿勢が重要ではないかと。特に、多様な主体が

連携する機会や場の創出について、広く周知されるような工夫、情報発信を検討してほしい。

④住宅価格の高騰の現状について

○部会長

- ・住宅価格の高騰の現状については、今回の計画の中に、ある程度入れられるのか。
- ・これまで検証・分析されてこなかった視点が含まれており、全部盛り込むとバランスを欠く可能性があるが、内容の一部を計画の適切な箇所に入れ込んでも良いのではないか。

○事務局

- ・本資料は現状を報告する形で作成しており、現状を踏まえた対応の検討材料となるものである。
- ・今の大阪府における状況として書ける範囲を検討したい。

○委員

- ・面積要件が資料に示されておらず、何人が住める住宅かが不明である。賃貸住宅の面積に関するストック情報はあるのか。
- ・前々から大阪には良い賃貸住宅が少なく、神戸や京都に居住者が移っているという話がある中で、大阪の賃貸住宅は安価ではあるが、ワンルームマンションが多いという理由で大阪の賃貸住宅の価格が安いということであれば、説明の仕方は変わってくるのではないか。
- ・賃貸住宅については分譲賃貸も含まれているのか。

○事務局

- ・本日の資料には含まれていないが、過去の資料において住宅・土地統計調査を基にした面積区分別の居住世帯数に関する情報を提示している。面積区分別の居住世帯数に基づく賃貸住宅の戸数というのは算出することはできる。
- ・賃貸住宅に分譲賃貸が含まれるかどうかについて、住宅・土地統計調査を基にしており、所有者等の回答内容によるかと思う。
- ・民間借家の延べ面積別戸数では、29 ㎡以下から 50～69 ㎡までの区分で戸数が増加している。
- ・住宅ストック全体では、持ち家を含めた広い面積区分で整理されており、民間賃貸住宅は比較的狭小な住戸が増加傾向にある。

○委員

- ・大阪では分譲マンションの供給が過去 20 年で増加し、ストックは比較的優良である。
- ・賃貸住宅に関しては、かつては、大阪は他の府県と比べ「保証金・敷引き」などの慣習から初期費用が高い上に、土着性が高く、早く家を買った方が得だという感覚があることから、若年層が早期に購入へ移行する傾向がある。
- ・以前は阪神間への憧れのように大阪中心部から神戸・西宮等の方面に移る人が多かったが、近年は共働きの増加から通勤時間の短縮を求める人が増えたことや、大阪府内の夜間人口の増加により治安が改善され、大阪に住むことの社会的評価も向上している。
- ・また、大阪では分譲貸しのストックが増加しており、良質な住宅を求める層には一定の選択肢

がある。

- ・賃貸住宅は個人オーナーが多く、投資対効果が最優先の業界。アパートメーカーの提案するプランの中でいかにコスパがよいものを選ぶかや、広さにおいても 45～50 m²程度が一つの基準となっており、これは大阪に限らず全国的な傾向である。

- ・UR などの価格設定は首都圏と年収帯に差がない割には比較的安価であると感じる。

○部会長

- ・近年は大阪府内の夜間人口の増加により治安が改善され、大阪に住むことの社会的評価も向上しているという内容は、「大阪都市圏の中心として多様な都市機能が集積する地域」の特性として有効に活用できる内容だと感じた。

○委員

- ・住宅価格の高騰について、現状の把握だけでなく、価格上昇の要因も整理すべきではないか。
- ・建築費や就業者の賃金などコスト要因による上昇であれば、政策的には動向の把握に留まる可能性があるが、需給バランスや投機的取引による価格上昇であれば、市場への対応が必要ではないか。
- ・大阪市内では局所的な投機も見られるため、地域差を踏まえた説明が求められる。
- ・「高騰」という表現が実態に即しているかも再検討すべきではないか。

○事務局

- ・住宅価格上昇の要因としては、建築費や物価高、労務単価の上昇が考えられる。
- ・投機目的での取引への対応として空き家税などが検討されているところもあり、今後、対応が可能かどうかなど、動向を見ていく必要がある。
- ・「高騰」という表現については原因に応じて適切な表現を再検討していく。

○委員

- ・住宅価格の上昇は、投機的な動きによる影響は局所的であり、全体としては限定的であると考えられる。
- ・新築マンションは供給が限られ、価格が供給者によって決定されるため、中古マンションも連動して価格が上昇している。
- ・マンションという商材が資産形成の手段として金融商品化している側面もあり、価格が維持される傾向がある。一方、戸建住宅はそれほど価格が上昇しておらず、首都圏と比較しても大阪府の南などでは、まだ取得しやすい地域が多い。

○委員

- ・賃貸住宅は、供給側が価格を決定する持ち家とは異なり、入居者の支払い能力に応じて家賃が設定される。大阪では、高度経済成長期以前に中小企業が資産形成目的で建てた賃貸住宅が、近年の世代交代により廃止や建替えで高級化されていく等、低家賃住宅が急速に減少している。
- ・かつては保証金が高く賃料が安い、更新料不要で長期居住可能な住宅が多く存在していたが、

耐震性の向上とともに、低所得高齢者が市場で住宅を探さざるを得ない状況が生じている。

・安い家賃の住宅が減るなかで、カバーできる仕組みは公営住宅にしかないので、公営住宅の機能強化のためにも、市場動向の把握が必要ではないか。

○事務局

・住宅・土地統計調査のデータからも、古い住宅が減少した分、そのあとに建てられた住宅がメインになってきていることは明らかであり、4万円未満の家賃区分のものも減少傾向にある。

・古いストックが更新される状況の中、低家賃住宅の戸数や、それらを必要とされる方がどれくらいいるのかを把握する必要がある。

・令和8年春に更新して配布される国のプログラムを踏まえ、住宅ストック全体による居住の安定確保が図れるかの確認が必要だと考えている。

○委員

・マンションの再生円滑化について、価格上昇が促進要因となるのか停滞要因となるのかを検証すべきではないか。例えば、コストとプライスの関係は地域によって異なり、コストが上がってもプライスが十分高いことで建替えが促進されたり、それが成立しない地域、プライスを上げたら売れなくなる地域もあるかもしれない。

・土地の切り売りにより住環境の悪化につながる可能性もあるため、特に建替えを促進したい地域で、政策的対応の必要性について検討すべきではないか。

○事務局

・マンション再生には建替えや改修があり、コストと販売価格のバランス、需給状況、事業採算性などを踏まえた検討が必要である。再生が有利かどうかは事例を通じて確認する必要がある、政策的対応の要否も含めて今後研究が必要。

○委員

・マンション価格が下がりすぎると再生が困難となる事例があり、特に低価格の長期ローンで購入した層に対しては、そもそも建替事業への協力が難しく、時間と調整が必要である。

・このように価格の変動とまちの更新は密接に関連しているのではないか。

○委員

・建設費の高騰に加え、土地価格の動向やリフォーム費用の変化も把握すべきではないか。中古住宅はリフォーム費用を含めた総額の比較が必要であり、土地価格と分けて検討することと、リフォーム代もわかることでより様々な分析が可能になると考える。

○事務局

・エリアによって上昇幅に差があるが、土地価格は上昇傾向にある。

・リフォーム費用については、現時点で手元にデータがないが、建設業の労務単価が上昇していることから、建設業のどの区分で上昇しているのかなど、調査していく必要があると考える。

- ・地価価格に関する資料は、3回目の部会でお示ししている。
- ・中心部や北摂地域で価格の上昇は確認している。

○委員

- ・リフォーム市場は非常に把握しづらく、修繕から性能向上まで幅が広いため、正確なデータ分析は難しいのではないか。

○事務局

- ・本日いただいたご意見を踏まえ、事務局にて、次回部会に向けた整理を進めてまいります。